

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21412 *Resolución de 4 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles I de Barcelona, por la que se deniega la cancelación del dominio del arrendador financiero como consecuencia del ejercicio de la opción de compra por el arrendatario, al estar revocado el número de identificación fiscal de la entidad solicitante.*

En el recurso interpuesto por don S. B. V., en calidad de administrador de la mercantil «SB Global Motor 2020, SL», actuando en nombre y representación de don R. B. N., contra la nota de calificación de la registradora Mercantil y de Bienes Muebles I de Barcelona, doña María de los Dolores Fernández Ibáñez, por la que se deniega la cancelación del dominio del arrendador financiero como consecuencia del ejercicio de la opción de compra por el arrendatario, al estar revocado el número de identificación fiscal de la entidad solicitante.

Hechos

I

a) el día 11 de mayo de 2006, se presentó en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona contrato celebrado en Parets del Vallès el día 29 de marzo de 2006 que causó la inscripción practicada al folio 1 del bien número 20060026711. En virtud del referido contrato, quedó inscrito en fecha 16 de mayo de 2006 el dominio del bien a favor del arrendador, «Santander Consumer EFC, SA», y el derecho de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario, don R. B. N.

b) el día el día 20 de noviembre de 2008, fue presentado contrato intervenido por el notario de Granollers, don Carlos Calatayud Chollet, con el número 1.794 de protocolo, por el que la sociedad «Nemecal Sistemas, SL», se subrogó en los derechos que a don R. B. N. correspondían en el bien. En consecuencia, constaba vigente en el Registro de Bienes Muebles la inscripción de dominio del bien a favor del arrendador, «Santander Consumer EFC, SA», y el derecho de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario, «Nemecal Sistemas, SL».

c) la entidad «Santander Consumer EFC, SA», fue absorbida por la sociedad denominada «Santander Consumer Finance, SA», cuya fusión formalizada por escritura autorizada el día 22 de diciembre de 2020 por el notario de Boadilla del Monte, don Gonzalo Sauca Polanco, con el número 6.142 de protocolo, quedó inscrita el día 30 de diciembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid.

d) el día 4 de febrero de 2026, la sociedad «SB Global Motor 2020, SL», presentó documento, de fecha 6 de noviembre de 2025, por el que la sociedad «Santander Consumer Finance, SA», solicitaba la cancelación de la titularidad dominical del arrendador financiero sobre el vehículo como consecuencia del ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario, «Nemecal Sistemas, SL».

II

Presentada dicha solicitud de cancelación de la titularidad dominical del arrendador financiero y posterior inscripción del dominio a favor de «Nemecal Sistemas, SL», en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Entrada 20260016179 Diario 28 Folio 2123 Asiento 20260013267 Fecha 04/02/2026 17:00.

Fecha/Lugar Doc 06/11/2025, Madrid N.º Doc.

Clase de Acto ejercicio de opción de compra.

Presentante SB Global Motor 2020, SL.

Bien Matr. (...) (DGT) Bast. (...) Turismo, marca (...)

Intervinientes Santander Consumer Finance, SA, arrendador.

Nemecal Sistemas, SL, arrendatario.

Fundamentos de Derecho.

El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con el artículo 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos:

Único. Hallándose revocado el NIF de Nemecal Sistemas, SL, NIF (...) es previa la rehabilitación del mismo de conformidad con el apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria. (Resolución de 31 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio de 2025). El defecto consignado tiene carácter de subsanable.

Contra la presente calificación (...)

Se ha dado cumplimiento al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, contando esta nota de calificación con la conformidad de los cotitulares del Registro de Bienes Muebles.

Firmado con firma electrónica cualificada el cinco de febrero de dos mil veintiséis por María Dolores Fernández Ibáñez, Registradora de Bienes Muebles de Barcelona.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 7, doña Adelaida Sanchez Rus, quien, el día 25 de febrero de 2026, comunicó su decisión por la que «debe abstenerse de proceder a la calificación sustitutoria del documento reseñado». Tras instar nuevamente el cuadro de sustituciones, correspondió la calificación sustitutoria a la registradora de la Propiedad de Gavà, doña Ester Sais Re, quien, el día 13 de marzo de 2026, confirmó la nota de calificación de la registradora Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don S. B. V., en calidad de administrador de la mercantil «SB Global Motor 2020, SL», actuando en nombre y representación de don R. B. N., interpuso recurso el día 22 de abril de 2026 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«I. (...)

II. Hechos:

Primero. En fecha 6 de noviembre de 2025 se formalizó documento de cancelación de reserva de dominio emitido por la entidad Santander Consumer Finance, SA, en el que se reconoce expresamente la extinción de la obligación garantizada.

Segundo. Dicho documento fue presentado en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona, siendo objeto de calificación negativa por la existencia de NIF revocado de la entidad Nemecal Sistemas, SL.

Tercero. Se instó calificación sustitutoria, que ha sido resuelta por el Registro de la Propiedad de Gavà confirmando la calificación negativa.

Cuarto. Se ha acreditado documentalmente que el vehículo figura actualmente a nombre de D. R. B. N., tal y como consta en el permiso de circulación aportado.

III. Fundamentos de Derecho:

Primero. Sobre la naturaleza de la reserva de dominio.

La reserva de dominio constituye una garantía accesorio cuya función es asegurar el cumplimiento de una obligación de pago. Una vez extinguida dicha obligación, la garantía pierde su causa jurídica.

Segundo. Extinción de la obligación garantizada.

En el presente caso, la propia entidad acreedora (Santander Consumer Finance) ha emitido documento de cancelación, reconociendo la extinción total de la deuda, lo que implica necesariamente la desaparición de la causa de la reserva de dominio.

Tercero. Improcedencia de mantener cargas sin causa.

La subsistencia de una reserva de dominio extinguida supone una restricción injustificada del tráfico jurídico y del derecho de disposición sobre el bien, vulnerando el principio de proporcionalidad y seguridad jurídica.

Cuarto. Sobre la irrelevancia del NIF revocado en este supuesto.

La negativa registral se fundamenta exclusivamente en la revocación del NIF de la entidad Nemecal Sistemas, SL.

Sin embargo, en el presente caso:

- No se pretende inscribir acto alguno a favor de dicha entidad.
- No se pretende modificar titularidades a su favor.
- Únicamente se solicita la cancelación de una carga ya extinguida.

Por tanto, la aplicación automática de la prohibición derivada del NIF revocado resulta desproporcionada y ajena a la finalidad de la norma.

Quinto. Sobre la protección del titular actual del bien.

Se ha acreditado que el vehículo figura actualmente a nombre de persona física distinta, lo que implica que la negativa registral genera un bloqueo efectivo sobre un tercero ajeno a la relación jurídica original.»

V

La registradora Mercantil y de Bienes Muebles emitió informe en el que mantuvo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio de 2025.

1. Se plantea en este recurso si cabe cancelar la reserva de dominio en favor del arrendador financiero, tras el ejercicio de la opción de compra por el arrendatario. La registradora deniega por estar revocado el número de identificación fiscal de la sociedad que ejerce la opción de compra.

El apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria dispone lo siguiente: «La publicación de la revocación del número de identificación fiscal asignado en el “Boletín Oficial del Estado”, determinará la pérdida de validez a efectos identificativos de dicho número en el ámbito fiscal.

Asimismo, la publicación anterior determinará que las entidades de crédito no realicen cargos o abonos en las cuentas o depósitos bancarios en que consten como titulares o autorizados los titulares de dichos números revocados, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal.

Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el “Boletín Oficial del Estado” implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. El registro público en el que esté inscrita la entidad a la que afecte la revocación, en función del tipo de entidad de que se trate, procederá a extender en la hoja abierta a dicha entidad una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal.

Excepcionalmente, se admitirá la realización de los trámites imprescindibles para la cancelación de la nota marginal a la que se refiere el párrafo anterior.

De igual modo, en todas las certificaciones registrales de la entidad titular del número revocado debe constar que el mismo está revocado.

Lo dispuesto en este apartado no impedirá a la Administración Tributaria exigir el cumplimiento de las obligaciones tributarias pendientes. No obstante, la admisión de las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos en los que conste un número de identificación fiscal revocado quedará condicionada, en los términos reglamentariamente establecidos, a la rehabilitación del citado número de identificación fiscal».

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella «se dirigen a la

obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

2. La regulación del número de identificación fiscal se comprende en Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

El procedimiento de concesión se contempla en su artículo 23 y el de revocación y rehabilitación, que se enmarcan en los procedimientos de comprobación e investigación, en su artículo 147 (reformado en cuanto a la rehabilitación por virtud del artículo 1.29 del Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre), de cuya regulación resultan las consecuencias y efectos derivados de ambas situaciones. Específicamente el procedimiento de revocación, que obedece al incumplimiento de las obligaciones fiscales que el propio precepto determina, se sujeta al procedimiento en el mismo regulado y culmina con la publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

En este sentido, el apartado 8 del artículo 147 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, establece lo siguiente: «Artículo 147. Revocación del número de identificación fiscal (...) 8. La Administración tributaria podrá rehabilitar el número de identificación fiscal mediante acuerdo que estará sujeto a los mismos requisitos de publicidad establecidos para la revocación en el apartado 3 de este artículo. Las solicitudes de rehabilitación del número de identificación fiscal sólo serán tramitadas cuando se acredite que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y, en caso de sociedades, se comunique, además, quiénes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, así como de quienes tengan la consideración de titulares reales de la entidad conforme con lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar. En particular, cuando se trate de la causa de revocación de la letra f) del apartado 1 la rehabilitación del número de identificación fiscal solo será posible si se constata la subsanación del incumplimiento de la obligación de depósito de las cuentas anuales en el Registro Mercantil. Careciendo de estos requisitos, las solicitudes se archivarán sin más trámite. La falta de resolución expresa de la solicitud de rehabilitación de un número de identificación fiscal en el plazo de tres meses determinará que la misma se entienda denegada».

3. Así, en virtud de estos preceptos, el titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

En este sentido, la doctrina de esta Dirección General al respecto se elaboró sobre la redacción del artículo 131.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (y en el

artículo 137 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, refundido por aquél), que establecía que en caso de baja provisional de una sociedad en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se imponía un cierre registral prácticamente total del que tan sólo quedaba excluida la certificación de alta en dicho Índice.

4. El referido apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, había sido añadido por el artículo 5.17 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, y reformado por el artículo único.61 de la Ley 34/2015, de 21 de septiembre de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, así como por el artículo 13.25 de la Ley 11/2021, y tiene importantes consecuencias en el ámbito hipotecario y del Registro Mercantil pues, como puso de relieve la contestación de esta Dirección General de 15 de septiembre de 2015 a la consulta de la Subdirección General de Verificación y Control Tributario del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de 3 de julio de 2015, se resuelven en la práctica de una nota marginal distinta a la que provoca la baja provisional en el Índice de Sociedades.

Como se puso entonces de relieve, la revocación del número de identificación fiscal obedece a una razón de ser y es objeto de un procedimiento distinto del que provoca la nota marginal de cierre previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

5. En el ámbito del Registro de la Propiedad, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que: «No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

6. En definitiva, la disposición establece una doble prohibición: de autorización de cualquier instrumento público y de acceso a cualquier registro público; la primera se aplicará a los instrumentos que pretendan otorgarse con posterioridad a la entrada en vigor de la norma, y la segunda a los que pretendan acceder a cualquier registro público con posterioridad a la entrada en vigor de la norma. Por tanto, esta última prohibición se aplica también (y, sobre todo, dada la prohibición de autorizar ningún instrumento) a los instrumentos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de la norma –a los que por tanto no afectaba la prohibición de autorización, pero sí la de acceso a cualquier registro público–.

Queda así vedado el acceso registral a cualquier asiento que pretenda realizar una entidad con el número de identificación fiscal revocado (vid., respecto de una venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria, la Resolución de este Centro Directivo de 29 de julio de 2022). Incluso, habida cuenta de los términos en que se establece la prohibición, es aplicable, aunque en el momento del otorgamiento de la escritura estuviera vigente el número de identificación fiscal.

Doctrina que es extensiva a la cancelación de dominio derivada del ejercicio de la opción de compra por parte de la entidad con número de identificación fiscal revocado, pese a que se acompañe de documento de cancelación emitido por la sociedad titular de la reserva de dominio.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.